

नकल सं० 1081

न्यायालय परगनाधिकारी गाजियाबाद

शहद जौरीबादी

न्यायालय उपजिलाधिकारी/सहायक कलेक्टर (प्रथम श्रेणी) गाजियाबाद।
 वाद संख्या 1/05-06 अन्तर्गत धारा 161 उ0प्र0 जमींदारी विनाश अधिनियम
 ग्राम झुन्डाहेड़ा परगना लोनी तहसील व जिला गाजियाबाद

मै0 ऐरी प्रोपर्टीज प्रा0 लि0

बनाम

मै0 सूर्या मर्चेन्ट्स लि0

नकल निर्णय दिनांक 29.7.06

वादी मै0 ऐरी प्रोपर्टीज प्रा0 लि0, बी-47, कनाट प्लेस, नई दिल्ली द्वारा वरिष्ठ प्रबन्धक की ओर से प्रार्थना पत्र दिनांक 22.04.2006 इस आशय से प्रस्तुत किया है कि इस प्रार्थना पत्र के संलग्नक के पैरा-1, में वर्णित भूमि का प्रार्थी प्रथम पक्ष संक्रमणीय भूमिधर खातेदार है। प्रथम पक्ष इस भूमि को द्वितीय पक्ष को विनिमय में देना चाहता है। इस प्रार्थना पत्र के संलग्नक के पैरा-2 में वर्णित भूमि के द्वितीय पक्ष संक्रमणीय भूमिधर खातेदार है। इस भूमि को प्रथम पक्ष विनिमय में लेना चाहता है। उ0प्र0 शासन की प्रदेश के नगरीय क्षेत्रों में निजी पूंजी निवेश के माध्यम से आवासीय योजनाओं के लिए भूमि अर्जन एवं विकास की नीति के अन्तर्गत उक्त दोनों पक्षों ने ग्राम झुन्डाहेड़ा परगना लोनी में स्थित नाले के पूर्वी तथा पश्चिमी पार्श्वों में आवासीय योजनाओं के विकास हेतु भूमि अर्जित की है। उ0प्र0 शासन की उक्त नीति के सुनियोजित क्रियान्वन के लिए यह पारस्परिक विनिमय आवश्यक है। दोनों पक्ष इस पारस्परिक विनिमय के लिए पूर्णतः सहमत हैं क्योंकि यह दोनों पक्षों के लिए सुविधाजनक है। विनिमय में दी जाने वाली भूमि के लगानी मूल्य तथा विनिमय में ली जाने वाली भूमि के लगानी मूल्य में 10 प्रतिशत से अधिक का अन्तर नहीं है। विनिमय की जाने वाली भूमि किसी को पट्टे पर या बंधक नहीं है और न ही इस पर अन्य कोई भार है। वादी द्वारा उद्धरण खतौनी 1408 से 1413 फसली ग्राम झुन्डाहेड़ा खाता संख्या 614, 113, 1186, 1185, 1453, 1130, व 2232 दाखिल की गई है।

प्रार्थना पत्र पर तहसीलदार गाजियाबाद से आख्या प्राप्त की गई। तहसीलदार गाजियाबाद की आख्या दिनांक 06-07-2006 प्राप्त हुई। "तहसील आख्या में कहा गया है कि लोनी के पास उपलब्ध जिल्द बन्दोबरत से प्रश्नगत खसरा संख्याओं से इस भूमि की विरग जमीन का अनुसार उनका परता रेट ज्ञात किया गया तथा दोनों पक्षों की भूमियों का तुलनात्मक विवरण तैयार किया गया। ग्राम झुन्डाहेड़ा की भूमि जो प्रथम पक्ष की संक्रमणीय भूमिधरी है तथा विनिमय द्वारा प्रस्तावित है।

मै0 ऐरी प्रोपर्टीज प्रा0 लि0,

वर्तमान खातारसं०	खसरा सं०	क्षेत्रफल	विरग जमीन	लगानी दर प्रति बीघा	लगानी दर प्रति है०	लगानी मूल्यांकन	विवरण
1	2	3	4	5	6	7	8
614	1029/1 मि०	0.1730	सेवटा अ०	3.67	14.50	2.51	
113	720 मि०	0.3470	सेवटा दो	2.72	10.74	3.73	
				6.39	25.24	6.24	

1. वादवाक का दिनांक 18.8.06
2. प्रार्थना की संख्या का दिनांक 19.8.06
3. मकल देव की संख्या 19.9.06
4. हस्ताक्षर की संख्या 6.5.06

जॉब कार्ड
 सूर्य कर्मा
 19

ATTESTED
 CRIMINAL AHALMAD
 To S.D.M. GZB.

ग्राम झुन्डाहेड़ा की भूमि जो द्वितीय पक्ष की संक्रमणीय भूमिधरी है तथा विनिमय द्वारा प्रथम पक्ष को भूमि मिलनी है, के खसरो का विवरण :-

मै० सूर्या मर्चेंट्स,

वर्तमान खातारं०	खसरा सं०	क्षेत्रफल	किस्म जमीन	लगानी दर प्रति बीघा	लगानी दर प्रति है०	लगानी मूल्यांकन	विवरण
1	2	3	4	5	6	7	8
1186	1257	0.0658	सेक्टा सौ०	2.41	9.52	0.626	
1186	1270 / 1	0.0402		2.41	9.52	0.0383	
	1249 / 1	0.0380		2.41	9.52	0.3617	
	1672 / 1 मि०	0.0164		2.41	9.52	0.156	
	1677	0.0139		2.41	9.52	0.132	
	1682	0.0266		2.41	9.52	0.25	
1185	1681	0.0354		2.41	9.52	0.34	
453	982	0.0095		2.41	9.52	0.09	
1130	984	0.0782		2.41	9.52	0.74	
2232	1658	0.0601	सेक्टा अ०	3.67	14.50	0.87	
	1701	0.0616		3.67	14.50	0.89	
	1704	0.0648		3.67	14.50	0.94	
	1702	0.0095		3.67	14.50	0.14	
						5.9187	

प्रथम पक्ष का लगानी मूल्यांकन 6.2400
द्वितीय पक्ष का लगानी मूल्यांकन 5.9187
अन्तर 0.3213
अन्तर मूल्यांकन 5.43%

उपरोक्त तुलनात्मक विवरण से यह स्पष्ट है कि दोनों पक्षों के मध्य किये जाने वाले विनिमय के लिए प्रस्तावित खसरा संख्याओं के लगानी रेटों में 10 प्रतिशत से कम का अन्तर है। दोनों पक्ष उक्त भूमियों के संक्रमणीय भूमिधर हैं। इसलिये धारा 161 ज०वि०अधि० के अन्तर्गत आवेदक की भूमि का विनिमय किये जाने की संस्तुति सहित आख्या सेवा में प्रेषित है ”

वाद दर्ज कर गाजियाबाद विकास प्राधिकरण, गाजियाबाद व नगर निगम गाजियाबाद को न्यायालय के पत्र संख्या 479/अहलमद/2006 दिनांक 07.07.2006 के द्वारा उपरोक्त नम्बरो के विनिमय के सम्बन्ध में आपत्ति/आख्या दिनांक 15.07.2006 तक उपलब्ध कराने के लिए नोटिस जारी किया गया किन्तु इनकी ओर से नियत दिनांक तक कोई आपत्ति/आख्या उपलब्ध नहीं कराई गई है। उ०प्र० सरकार को विद्वान नागिका वकील राजरव के माध्यम से पैरवी करने हेतु समन जारी किया गया इनकी ओर से भी कोई आपत्ति/आख्या लिखित में प्रस्तुत नहीं की गई।

उभय पक्षों के अधिवतागणों व विद्वान नामिका वकील राजस्व के तर्कों को सुना गया एवं पत्रावली पर उपलब्ध समस्त साक्ष्यों का परीक्षण किया गया। तहसील की जाँच आख्या दिनांक 06.07.2006 से स्पष्ट है कि ग्राम डून्डाहेडा की प्रश्नगत भूमि वादी/प्रतिवादी की संक्रमणीय भूमिधरी भूमि है एवं दोनों पक्षों के मध्य किये जाने वाले विनिमय के लिए प्रस्तावित खसरा संख्याओं के लगानी रेटो में 10 प्रतिशत से कम का अन्तर है चूंकि ज०वि०अधि० की धारा 161 के प्राविधानों के अनुसार उपरोक्त विनिमय के लिए प्रस्तावित भूमियों के लगानी रेटो में 10 प्रतिशत से कम का अन्तर है इसके अतिरिक्त तहसील की जाँच आख्या में उपरोक्त भूमि का विनिमय किये जाने की संस्तुति की गई है तथा किसी भी पक्ष को कोई आपत्ति नहीं है अतः पत्रावली पर उपलब्ध साक्ष्यों के आधार पर वादी का प्रार्थना पत्र स्वीकार करते हुए प्रश्नगत भूमि को विनिमय किया जाना उचित प्रतीत होता है।

आदेश

उपरोक्त विवेचना के आधार पर वादी मै० ऐरी प्रापर्टीज प्रा० लि०, बी-47, कनाट प्लेस, नई दिल्ली ग्राम डून्डाहेडा के खाता संख्या 614 के खसरा नम्बर 1029/1 मै० रकबा 0.1730 व खाता संख्या 113 के खसरा नम्बर 720 मै० रकबा 0.3470 है० की भूमि का प्रतिवादी मै० सूर्या मर्चेंट्स लि० 331, सैक्टर-4, वैशाली के ग्राम डून्डाहेडा के खाता संख्या 1186 के खसरा नम्बर 1257 रकबा 0.0658, खसरा नम्बर 1270/1 रकबा 0.0402, खसरा संख्या 1249/1 रकबा 0.0380, खसरा नम्बर 1672/1 रकबा 0.0164, खसरा नम्बर 1677 रकबा 0.0139, खसरा नम्बर 1682 रकबा 0.0266, खाता संख्या 1185 के खसरा नम्बर 1681 रकबा 0.0354 तथा खाता संख्या 453 के खसरा नम्बर 982 रकबा 0.0095, खाता संख्या 1130 खसरा नम्बर 984 रकबा 0.0782 तथा खाता संख्या 2232 के खसरा नम्बर 1658 रकबा 0.0601, खसरा नम्बर 1701 रकबा 0.0616, खसरा नम्बर 1704 रकबा 0.0648 तथा खसरा नम्बर 1702 रकबा 0.0095 है० की भूमि से विनिमय स्वीकार किया जाता है। आदेश की क प्रमाणित प्रतिलिपि तहसीलदार गाजियाबाद को इस आशय से भेजी जाये कि वह उपरोक्त आदेशों का राजस्व अभिलेखों में अमल दराज करवाते हुए अनुपालन आख्या एक सप्ताह के अन्दर इस न्यायालय को उपलब्ध कराना सुनिश्चित करे।



(Signature)
22.7.06

(धर्मेन्द्र प्रताप सिंह)

उपजिलाधिकारी/सहायक कलेक्टर
(प्रथम श्रेणी) गाजियाबाद।